

สำรวจวิจัยข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มั่นใจเที่ยงตรงทันการณ์



ดร.โสภณ พรโชคชัย
ประธานกรรมการบริหาร
บจก.เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

โทร.02.295.3905 ต่อ 109 Email: sopon@area.co.th
www.area.co.th www.facebook.com/pornchokchai



เรื่อง โปรดสนับสนุนวิสาหกิจที่นำภูมิใจของไทย
เรียน ท่านผู้ที่ตระหนักถึงคุณค่าของข้อมูล

ในนาม บจก.เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (AREA: Agency for Real Estate Affairs) กระผมใคร่ขออนุญาตแนะนำบริการสำรวจข้อมูล และวิจัยอสังหาริมทรัพย์สำหรับทุกท่านที่สนใจทั้งที่อยู่ในภาครัฐบาลและภาคเอกชน

AREA ถือเป็นศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อมูลกว้างขวางและต่อเนื่องที่สุดมาตั้งแต่ พ.ศ.2537 (ค.ศ.1994) โดยดำเนินการตามโครงการวิจัยต่อเนื่อง Real Estate Index (REI)

ธุรกิจของเราแสดงถึงอารยธรรมในการวางแผนพัฒนาหรือการกำหนดนโยบายด้วยพื้นฐานข้อมูลที่ต้องเป็นจริงและเป็นกลาง กระผมจึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่า ท่านจะเชื่อมั่นและเมตตาสนับสนุนโครงการ REI ต่อไปนะครับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ด้วยความเคารพ

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร

2

ศูนย์ข้อมูลเพื่อการเตือนภัยและวางแผนอย่างมั่นใจ

เราทำข้อมูลอย่างไร

ท่านจะได้อะไรจาก REI

ข้อมูลที่หาไม่ได้จากแหล่งอื่น

คุ้มเงิน-คุ้มค่าเป็นอย่างยิ่ง

เป็นกลางอย่างที่สุด

คือความภูมิใจของวิสาหกิจไทย

เราทำข้อมูลอย่างไร

โครงการวิจัยต่อเนื่อง Real Estate Index (REI) เป็นการรายงานสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด REI ทำหน้าที่แทนสมาชิกในการติดตามสถานการณ์และรายงานอย่างละเอียดด้วยรูปแบบผังโครงการ จำนวนหน่วย ประเภท ราคา ฯลฯ และมีการติดตามความเคลื่อนไหวในการขายเสมือนท่านได้ไปสำรวจด้วยตนเอง อันเป็นประโยชน์ต่อการบริหารและพัฒนาโครงการ อำนวยสินเชื่อที่ท่านจะใช้ในการตัดสินใจได้อย่างทันทั่วทั้ง

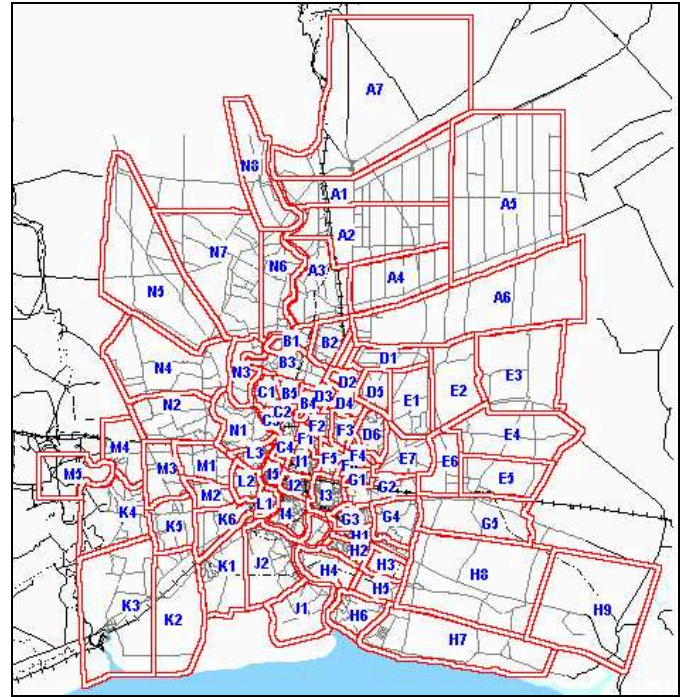
REI ครอบคลุมครบทั้ง 4 กลุ่มคือ ที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ หอพัก) ที่ดินจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัย) พาณิชยกรรม (สำนักงาน ศูนย์การค้า) อุตสาหกรรม (มินิแฟคตอรี สวน/เขต/นิคมอุตสาหกรรม) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน (รีสอร์ต สวนเกษตร สนามกอล์ฟ) รวมทั้งหมด 20 ประเภท ครอบคลุม 9 จังหวัด (กรุงเทพมหานคร นนทบุรี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม ปทุมธานี และบางส่วนของอยุธยา นครนายกและฉะเชิงเทรา) ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนของอสังหาริมทรัพย์มากที่สุดถึง 70% ของทั่วประเทศ

ประเภทโครงการ	จำนวนโครงการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่า (ล้านบาท)
บ้านเดี่ยว	1,727	1,275	33,503
บ้านแฝด	1,275	1,061	10,469
ทาวน์โฮม	46,213	1,096	18,451
อาคารพาณิชย์	20	22,897	266
อาคารชุด	1,569	35,721	915
ที่ดินจัดสรร	18,451	1,085	66,526
รวมที่อยู่อาศัย	28,337	59,688	16%
สัดส่วน	16%	27%	18%
ราคา 0.501-1.000	7,780	5,779	46,213
1.001-2.000	25,364	10,061	10,469
2.001-3.000	39,511	4,012	8,298
3.001-5.000	19,042	284	1,346
5.001-10.000	3,023	236	38
10.001-20.000	787		
> 20.000	97,234	21,411	101,170
Overall	27%	6%	28%



ดร.โสภณ พรโชคชัย, Ph.D., D.FIABCI, CRS, MRCS

ท่านจะได้อะไรจาก REI



โครงการ REI มีพื้นที่ครอบคลุม 9 จังหวัด 78 ทำเล ละเอียดสุดจริง ๆ

รายงาน REI ที่ท่านจะได้รับ ประกอบด้วย:

6 ศูนย์ข้อมูลเพื่อการเตือนภัยและวางแผนอย่างมั่นใจ

1. รายงานรายเดือน 40-80 หน้า: การเปิดตัวใหม่ โครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท เดือนละ 20-40 โครงการ หรือปีละ 250-400 โครงการ พร้อมภาพถ่าย รายละเอียด เสร็จสิ้นไปโดยตัวตนเอง ส่งภายในวันที่ 8 ของเดือนถัดไป

ตารางที่ 4.1: โครงการที่อยู่อาศัยที่ขายทั้งหมด ณ กลางปี 2553
Table 4.1 Housing Projects Offered in the Market as of Mid 2013

ระดับราคา (ลบ.)	จำนวนหน่วยทั้งหมด Total No. of Units						รวมที่อยู่อาศัย	สัดส่วน
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร		
0.501-1.000	1,727	1,275	33,503	20	22,897	266	59,688	16%
1.001-2.000	7,780	5,779	46,213	1,569	35,721	915	97,977	27%
2.001-3.000	25,364	10,061	10,469	1,096	18,451	1,085	66,526	18%
3.001-5.000	39,511	4,012	8,298	3,162	16,279	375	71,637	20%
5.001-10.000	19,042	284	1,346	632	9,892	286	30,572	8%
10.001-20.000	3,023	236	38	3,531	166	166	6,994	2%
> 20.000	787			918	111	111	1,816	0%
Overall	97,234	21,411	101,170	6,517	134,011	3,204	363,547	100%
proportion	27%	6%	28%	2%	37%	1%	100%	

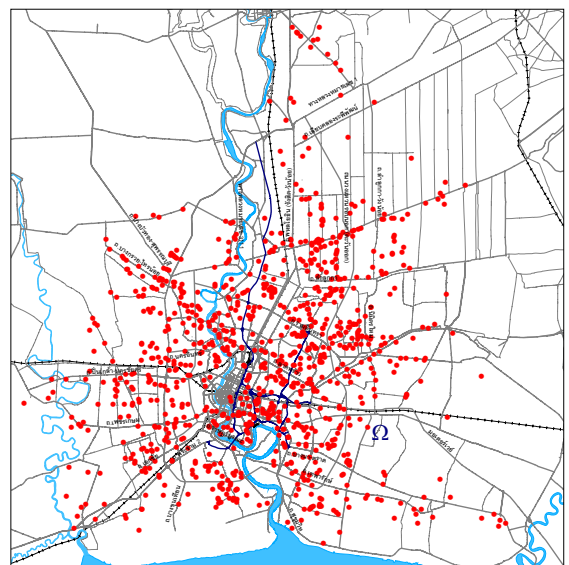
สิ่งที่เห็นที่เดียว: ใน 78 ทำเล เรามีตารางข้อมูลหน่วยขายทั้งหมด มูลค่าการ พัฒนาทั้งหมด ราคาเฉลี่ย ขายได้แล้วเท่าไร เหลือเท่าไร อัตราการขายต่อเดือน ฯลฯ นอกจากนี้ยังมีวิเคราะห์เปรียบเทียบ บจก. & บมจ., อาคารชุดใจกลางเมือง, โครงการเด่นที่ขายดีและโครงการที่หยุดการขาย พร้อมสาเหตุ

2. รายงานรายครึ่งปี: สถานการณ์โครงการที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่คณะนักวิจัยลงสำรวจ 1,200 แห่งทุกครึ่งปี ว่าโครงการใดขายหมด ขาย-เหลือกี่หน่วย ล้มเลิก โดยแยกวิเคราะห์ตามประเภทบ้าน ระดับราคา (8 ระดับตามตารางข้างต้น) และ 78 ทำเล ท่านจะรู้ได้เลยว่าสถานการณ์ที่บางแค บางกวย บางมด บางซัน บางบัว บางกะปิ บางพลี บางบัวทอง ฯลฯ เป็นอย่างไรในห้วงเวลาเดียวกัน มี 2 บรรพ หนารวม 1,000 หน้า ส่งใน

ดร.โสภณ พรโชคชัย, Ph.D., D.FIABCI, CRS, MRCS

สัปดาห์ที่ 3 ของเดือนมกราคม และกรกฎาคม พร้อมสัมมนาใหญ่-คุยกับนักวิจัยโดยตรงอย่างใกล้ชิดในโรงแรมระดับ 5 ดาว นอกจากนี้ยังวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงราคาอย่างต่อเนื่องอีกด้วย

3. รายงานรายสัปดาห์ จัดส่งทาง Email ให้สมาชิกเพื่อความรวดเร็ว เดือนละ 3-6 ครั้ง ประกอบด้วยข่าวสารที่น่าสนใจ ตลอดจนบทวิเคราะห์เพื่อให้สามารถรู้จริง รู้ทันการณ์



แผนที่แสดงที่ตั้ง 1,266 โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ยังขายอยู่ ณ กลางปี 2553

8 ศูนย์ข้อมูลเพื่อการเตือนภัยและวางแผนอย่างมั่นใจ



ค่าสมาชิกยังรวมสัมมนาหรือพร้อมเครื่องดื่มเครื่องเคียง-อาหารเที่ยง 2 ครั้ง/ปี

AREA เป็นศูนย์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องตรง ไม่มีผู้มีส่วนได้ส่วนเสียใด ๆ มากล้นหรือหรือรับรู้ข้อมูลไปก่อน เพราะถือเป็นการได้เปรียบ-เสียเปรียบอย่างยิ่งทางธุรกิจ ถ้าข้อมูลที่เราทำไม่มีประโยชน์ หรือไม่ถูกต้อง ก็อาจสูญเสียความเชื่อถือจากสมาชิกเอง แต่เราไม่อยู่ใต้อาณัติขององค์กรหรือหรือคณะบุคคลใดทั้งนี้ เพื่อดำรงความเป็นกลางอย่างที่สุด

ด้วยความเป็นอิสระนี้ เราจึงทำหน้าที่คอยเตือนภัยทางเศรษฐกิจ หนุนช่วยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค และเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่าย ด้วยข้อมูลที่เรา “หลังเหนือโทรมกาย” หามาด้วยความลำบาก

คือความภูมิใจของวิสาหกิจไทย

นับตั้งแต่เดือนมกราคม 2537 จนถึงเดือนสิงหาคม 2553 เราทำโครงการ REI มา 200 เดือนติดต่อกันแล้ว ข้อมูลที่เราทำช่วยเกื้อหนุนต่อวงการพัฒนาที่ดิน สินเชื่อ และการวางแผนเศรษฐกิจและสังคมของชาติ นี่คือการภูมิใจของเรา

REI ใช้เงินแต่น้อย เรามีสมาชิกน้อยกว่าราย มีรายได้ปีละไม่ถึง 10 ล้านบาท แต่เราทำผลงานออกมาจนเป็นที่ยอมรับไม่เฉพาะแต่ในไทยและยังเป็นที่เชื่อถือของทั่วโลก โดยไม่ได้ใช้งบประมาณแผ่นดินปีละเกือบร้อยล้านบาท

กระผมเองก็เป็นคนหนึ่งที่ทำตลอดศูนย์ข้อมูลของทางราชการในฐานะที่ปรึกษาโครงการของ ADB เมื่อปี 2543 ศูนย์ดังกล่าวทำงานคล้าย ๆ ของผม (น่าจะทำสำรวจสำนักงานแข่งกับฝรั่งมากกว่า) แต่ก็ไม่เป็นไรครับ เราแข่งขันกันได้ ผมขูดยุติขายที่สินค้าราคาถูกและดี บนพื้นฐานที่เป็นกลางโดยเคร่งครัด

บัดนี้ เราสำรวจโครงการ REI ในจากรัตนา พนมเปญ มะนิลา และโฮจิมินห์ซิตี้ โดยสำรวจได้มากที่สุด มากกว่าหน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชนของแต่ละประเทศสำรวจไว้เสียอีก

โปรดสนับสนุนวิสาหกิจแห่งความภูมิใจนี้ด้วยนะครับ

ดร.โสภณ พรโชคชัย

วิทยาศาสตร์ดุซบัณฑิต ที่ดินที่อยู่อาศัย สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) ประกาศนียบัตรประเมินค่าทรัพย์สิน LRTI-สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น ประกาศนียบัตรพัฒนาที่อยู่อาศัย มหาวิทยาลัยคาธอลิกอุยเวง เบลเยียม

ที่ปรึกษา Appraisal Foundation ที่ก่อตั้งโดยสภาคองเกรส USA ผู้แทนสมาคมอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ FIABCI ใน UN-ESCAP ผู้แทนสมาคมประเมินเพื่อกิจการของรัฐ (IAAO) ประจำประเทศไทย

กรรมการสภาอสังหาริมทรัพย์ สาขาจรรยาบรรณ หอการค้าไทย ประธานกรรมการบริหาร มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ที่ปรึกษาสมาคมสินเชื่อบริษัท สมาคมนายหน้า สมาคมการตลาดและการขาย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมบริหารทรัพย์สินฯ

ที่ปรึกษา-ผู้เชี่ยวชาญ ธนาคารโลก, ESCAP, ILO, UN-HABITAT, FAO และหน่วยงานระหว่างประเทศอื่น ที่ปรึกษาในโครงการของกระทรวงการคลังเวียดนาม และอินโดนีเซีย กัมพูชา และกระทรวงพัฒนาเศรษฐกิจ บรูไน

ผลงานสำคัญ

- ผู้ค้นพบชุมชนแออัดมากที่สุดในกรุงเทพฯ 1,020 แห่ง (2528)
- ผู้สร้างแบบจำลองเพื่อประเมิน (CAMA) คนแรกในไทย (2533)
- ผู้ริเริ่มสำรวจโครงการอสังหาริมทรัพย์รายเดือน REI (2537)
- ผู้ค้นพบบ้านว่าง 350,000 หน่วยอย่างแม่นยำ (2538, 2541)
- ผู้สำรวจอสังหาริมทรัพย์อีก 4 ประเทศอาเซียน (2550-ปัจจุบัน)

วิจัยตลาดก่อนการตัดสินใจ

ประเมินค่าทรัพย์สินอย่างโปร่งใส ยุติธรรม ไม่บิดเบือน

Feasibility Studies : วิเคราะห์ความเป็นไปได้

Site Analysis : วิเคราะห์ศักยภาพที่ตั้ง

Market Surveys: วิเคราะห์ตลาด

Price Modeling : การตั้งราคาขาย

Traffic Count : วิเคราะห์การสัญจร-จราจร

AREA
SINCE 1982

เอเจนซี พอร์ เรียดเอสเตท แอปพร้าส์
บริษัทที่ปรึกษา การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

English ภาษาไทย

<p>ประเมินค่าทรัพย์สิน ประเมินราคาที่ดิน แจ้งกับกรมที่ดิน การตรวจสอบเอกสาร ที่ปรึกษาในการซื้อ-ขายทรัพย์สิน ตรวจรับมอบบ้านรับซื้อสิ่งทั่วไป</p>	<p>สืบราคาที่ดิน สืบราคาที่ดินอสังหาริมทรัพย์ รายงาน Real Estate Index วิเคราะห์ราคาที่ดิน</p>	<p>สืบราคาที่ดิน สืบราคาที่ดินอสังหาริมทรัพย์ รายงาน Real Estate Index วิเคราะห์ราคาที่ดิน</p>
<p>วิจัยอสังหาริมทรัพย์ สำรวจวิจัยอสังหาริมทรัพย์ การตรวจสอบดินแดนสภาพ รายงาน Real Estate Index วิเคราะห์ราคาที่ดิน</p>	<p>สืบราคาที่ดิน สืบราคาที่ดินอสังหาริมทรัพย์ รายงาน Real Estate Index วิเคราะห์ราคาที่ดิน</p>	<p>สืบราคาที่ดิน สืบราคาที่ดินอสังหาริมทรัพย์ รายงาน Real Estate Index วิเคราะห์ราคาที่ดิน</p>
<p>สืบราคาที่ดิน สืบราคาที่ดินอสังหาริมทรัพย์ รายงาน Real Estate Index วิเคราะห์ราคาที่ดิน</p>	<p>สืบราคาที่ดิน สืบราคาที่ดินอสังหาริมทรัพย์ รายงาน Real Estate Index วิเคราะห์ราคาที่ดิน</p>	<p>สืบราคาที่ดิน สืบราคาที่ดินอสังหาริมทรัพย์ รายงาน Real Estate Index วิเคราะห์ราคาที่ดิน</p>